



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

4 Adet Bağımsız Bölüm

Beyoğlu / İstanbul

2020A572 / 29.12.2020

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Beyoğlu'nda konumlu olan **"4 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değerine ve pazar kirasına yönelik **2020A572** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 158,50 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerindeki yapıda bulunan ve toplam 800 m² brüt alana sahip 3 adet büro ve 1 adet dükkandır. Taşınmazların toplam pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	13.000.000.-TL	Onüçmilyon.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	15.340.000.-TL	Onbeşmilyonüçyüzkırkbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	51.000.-TL	Ellibirbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	55.080.-TL	Ellibeşbinseksen.-TL

Pazar değerinin ve pazar kirasının tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin ve pazar kirasının takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.11.2020 tarih, 223-1 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Bora Can KARA

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	40
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması nedeni ile
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından belirtilen herhangi bir özel talep bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Evliya Çelebi Caddesi, Tarlabası Bulvarı, Şimal Sokak, No:16 Beyoğlu/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Mevkii, 299 ada 29 parsel, 1-2-3-4 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	158,50 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Turizm+ Hizmet + Ticaret Alanı H _{maks} : 21,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Turizm+ Hizmet + Ticaret

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 8	Yapım yılı: 1991
	Yol kotu üstü kat sayısı: 9	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 1 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan+ Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	1.658,94 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	1.575,42 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	1.503,06 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,50 (Ofisler için) %5,00 (Dükkan için)
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	22,22 Yıl (Ofisler için) 20 Yıl (Dükkan için)
OFİS BİRİM DEĞERİ	15.000 TL/m ²
DÜKKAN BİRİM DEĞERİ	18.000 TL/m ²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	13.000.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	15.340.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARIÇ)	51.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	55.080.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2020 tarihinde, 2020A572 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Mevkii, 299 ada 29 parsel, 1-2-3-4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2020 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde bulunan gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No: 405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Bora Can KARA yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 11.11.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2020 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 223-1 no.lu ve 04.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 223-1 no.lu ve 04.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliyaçelebi Mahallesi, Şimal Kuytu Mevkii, 299 ada 29 parsel, 1-2-3-4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2020 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

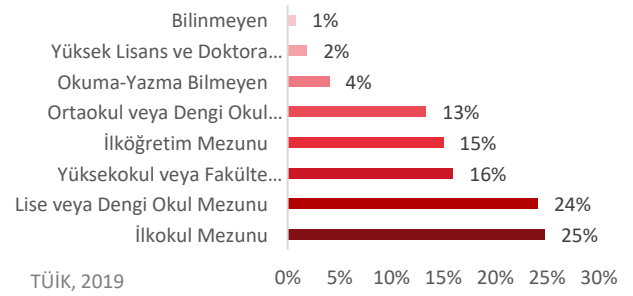
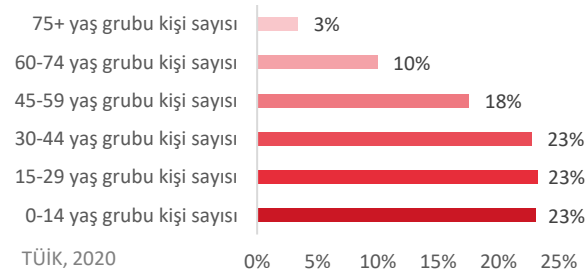
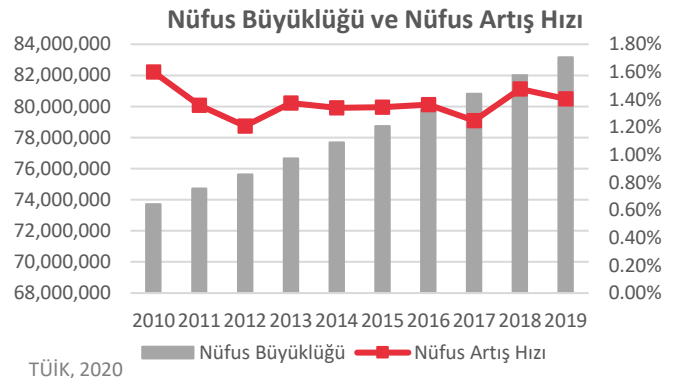
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

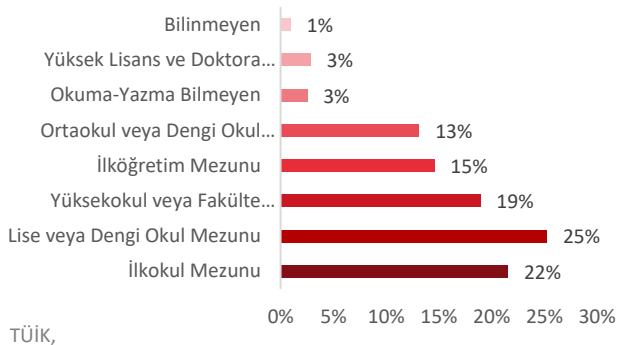
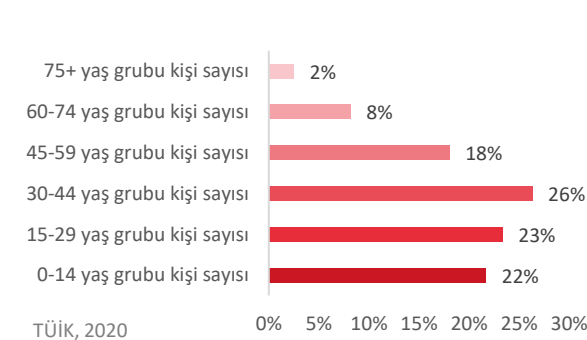
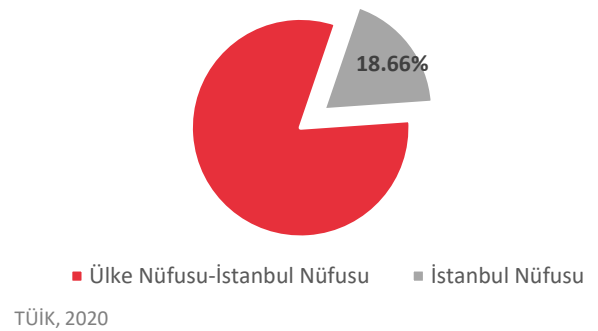
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İstanbul

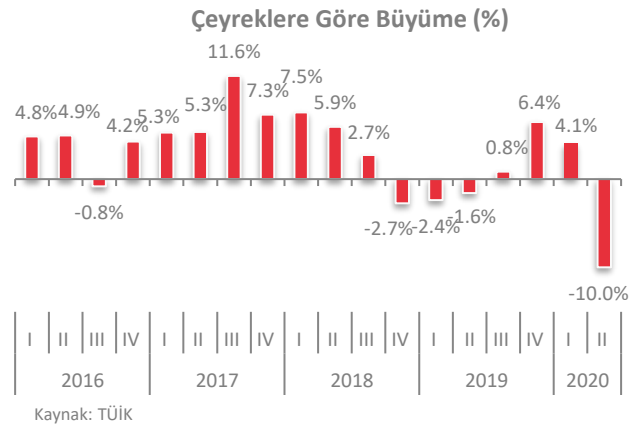
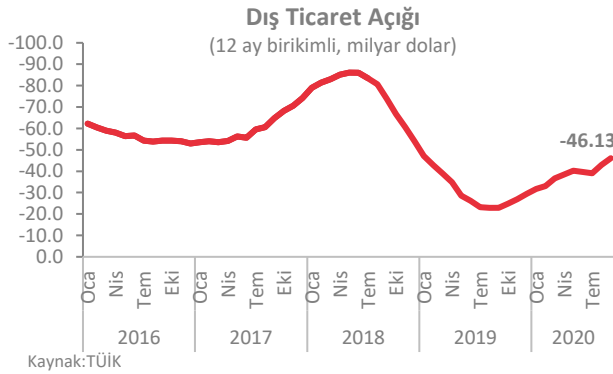
2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı ikinci çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış GSYH bir önceki döneme kıyasla %11,0 daralırken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH ise yıllık bazda %10,0 küçülmüştür. Harcamalar yönünden daralma genele yayılırken üretim tarafında ise az sayıda sektörün büyüme kaydedebildiği görülmüştür. İkinci çeyrekteki daralmanın ardından, temmuz ve ağustos aylarına yönelik öncü veriler ekonominin yeniden büyümeye başladığına işaret etse de son dönemde destekleyici likidite adımlarının geri çekilmesi ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın son çeyrekte yurtiçi talebi sınırlayabileceği düşünülmektedir.

Ekim ayında tüketici fiyatları endeksi bir önceki aya göre %2,1 artarken, yıllık enflasyon Eylül'deki %11,7'den %11,9'a yükselmiştir. Ekim'de hizmet grubunda fiyat artışları görece sınırlı kalırken, mal fiyatlarında döviz kurlarındaki yükselişin ve mevsimsel fiyat ayarlamalarının etkisi görülmüştür. Bununla birlikte, maliyetlerdeki yüksek artış ve yüksek gıda enflasyonu, beklentileri ve fiyatlama davranışlarını olumsuz etkileyerek ikincil riskleri desteklemektedir. Bunun da kısa vadede enflasyonda bir miktar daha yükselişe yol açabileceği düşünülmektedir.



Eylül ayında ihracat yeniden artışa geçerken, ithalat artış sürmüştür. Temmuz ve ağustos aylarında daralan ihracat 2020 yılı eylül ayında geçen yılın aynı dönemine göre %4,7 artışla 16,0 milyar dolara çıkarken, ithalat aynı dönemde %23,0 artışla 20,8 milyar dolara yükselmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise eylül ayında ihracat bir önceki aya göre %6,7 artarken, ithalat %0,4 gerilemiştir. Eylül ayı verilerinin detayları likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul	
İlçesi	Beyoğlu	
Mahallesi	Evliya Çelebi	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Şimal Kuytu	
Ada No	299	
Parsel No	29	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir İş Hanı	
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	158,50 m²	
Bağımsız Bölüm Kat	Zemin	1
Bağımsız Bölüm No	1	2
Bağımsız Bölüm Niteliği	Asma Katlı Depolu Dükkan	Büro
Bağımsız Bölüm Arsa Pay/Payda	140/1000	120/1000
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi/ Tam	

İli	İstanbul		
İlçesi	Beyoğlu		
Mahallesi	Evliya Çelebi		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Şimal Kuytu		
Ada No	299		
Parsel No	29		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir İş Hanı		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	158,50 m²		
Bağımsız Bölüm Kat	2		3
Bağımsız Bölüm No	3		4
Bağımsız Bölüm Niteliği	Büro		Büro
Bağımsız Bölüm Arsa Pay/Payda	120/1000		120/1000
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi/ Tam		

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

TKGM Web Tapu Hizmetleri'nden 10.11.2020 tarih, saat 15:33-15:34 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Yapılan inşaat 26 parsel 0,11 m² tecavüzlüdür. (12.12.1991 tarih ve 6623 yevmiye no)
- Yönetim Planı: Beyoğlu 6. Noterliğinin 16.05.1991 tarih, sayı: 26211 (Bila tarih ve yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlara ait takyidat kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirilme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların üzerinde bulunduğu Refik Saydam Caddesi üzerinde genellikle bitişik nizam Hmax: 21,50 m irtifaya sahip "Turizm+ Hizmet + Ticaret Alanı" lejantlı parseller bulunmakla birlikte iç kısımlarda Hmax: 12,50 m irtifaya sahip "Turizm+ Hizmet + Ticaret Alanı" lejantlı parseller ve bazı parseller üzerinde tescilli eski eserler bulunmaktadır.

Beyoğlu İmar Müdürlüğünde 11.11.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 21.12.2010

Lejandı: Turizm+ Hizmet + Ticaret Alanı

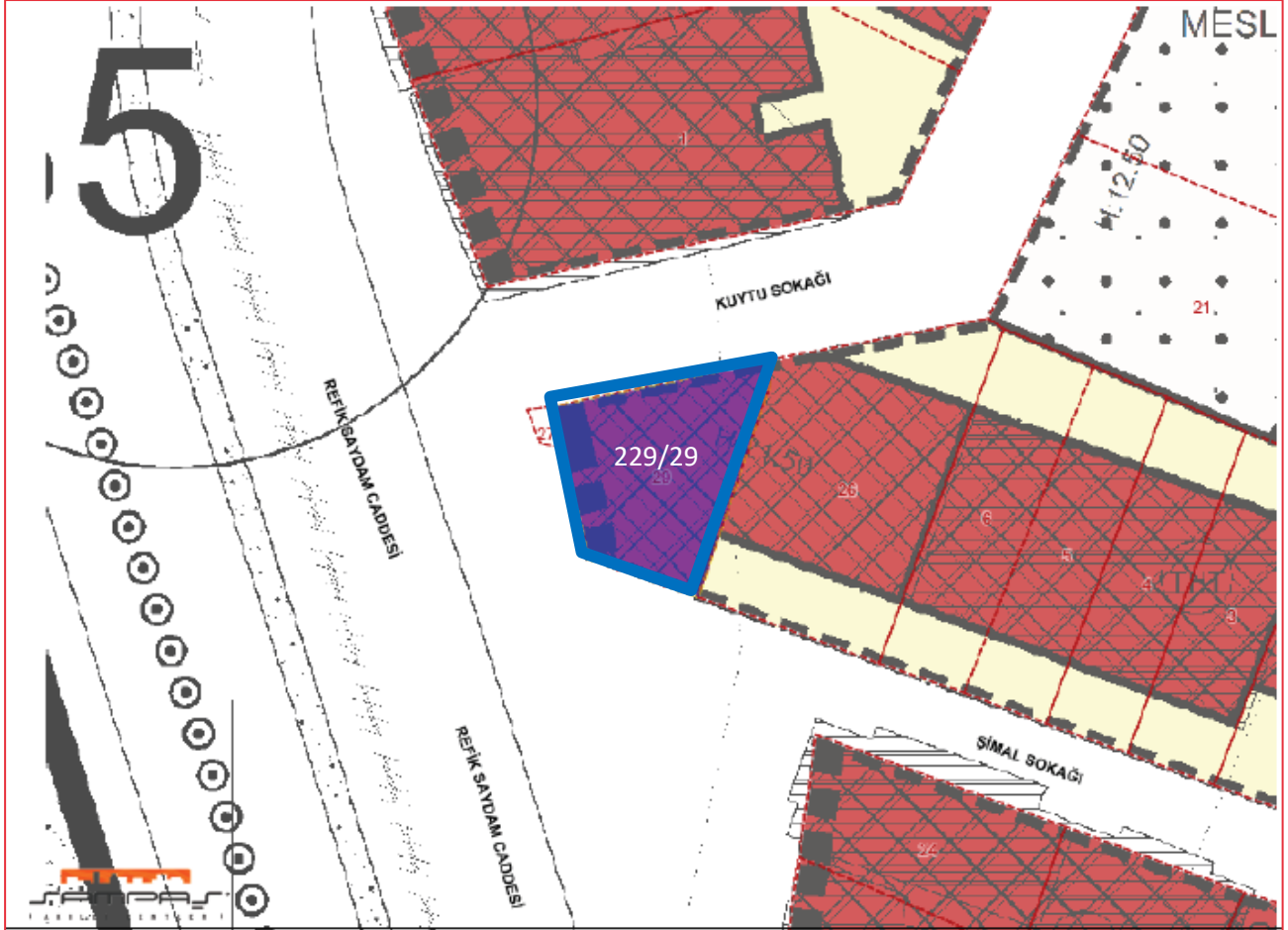
Yapılaşma Şartları;

- H_{maks}: 21,50 m
- İnşaat Nizamı: Bitişik nizam

Plan Notları

- Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları; yerel, metropolitan, ulusal ve uluslararası ölçekte tarih ve kültürel dokuya bağlı turizm, ticaret, pazarlama, hizmet alanlarıdır.
- Bu alanlarda perakende ticaret birimleri, mefruşat, tekstil ve konfeksiyon ürünleri, konfeksiyon satış birimleri, çok katlı mağazalar, turizm konaklama tesisleri, turizme yönelik perakende ticaret alanları ve bu birimlere hizmet eden konaklama tesisleri, motel, butik otel, oteller, kongre merkezleri, tiyatro, sinema, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta, kafeterya, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, müzik çeşitleri eğitimi dinletisi yapılacak kültürel birimler, bölgenin karakterine uygun kültür öğelerinin korunması, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri, dersaneler, cam boyama, porselen ve seramik sanatı, el yapımı oyuncak, nakış, kumaş boyama, sedef kakma, geleneksel müzik aletleri, soğuk bakır el işçiliği, oltu taşı, lüle taşı vb. her türlü değerli doğal taş işlerine, hat, ebru, tezhip, minyatür, kitap ciltleme ve onarımı, çerçeve ve resim, heykel, ahşap el kirletici olmayan, geleneksel el sanatları üretimi ve perakende pazarlaması, onarımı, sergileme ve eğitimi birimleri, antikacı, mezar salonları ve nitelikli konut işlevi yer alabilir.

- Planda belirlenen turizm, hizmet, ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ilgili K.V.K. Bölge Kurulu kararı alınmak koşulu ile verilmiş yapılaşma şartları değiştirilmeksizin İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü ve önerileri alınmak şartı ile özel (eğitim, sağlık, kültür, asansör, otopark vb.) donatı alanı yapılabilir.
- Bu alanda yer alacak turizm tesislerinde "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Beyoğlu Belediyesi'nde 11.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	10.12.1987	988/2792	1.658,94	-	2 Bodrum+ Zemin + Asma kat+ 7 Normal Katlı Dükkan + Büro
Onaylı Mimari Proje	31.08.1989	989/5134	1.658,94	-	2 Bodrum+ Zemin + Asma kat+ 7 Normal Katlı Dükkan + Büro
Yapı Ruhsatı	19.01.1988	988/66	-	Yeni Yapı	2 Bodrum+ Zemin + Asma kat+ 7 Normal Katlı Dükkan + Büro
Yapı Kullanma İzni	15.07.1991	991/2995	-	Yeni Yapı	2 Bodrum+ Zemin + Asma kat+ 7 Normal Katlı Dükkan + Büro

- Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binaya ait 1.805,01 m² alanlı otel için düzenlenmiş yapı ruhsatı müsveddesi bulunmakta olup otel için hazırlanan tadilat mimari projesinin I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 06.05.2016 tarih ve 4417 sayılı kararıyla uygun bulunduğu görülmüştür.

* Değerlemeye konu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatının üzerinde yapı alanı belirtilmemiştir. Ancak yapı kullanma izin belgesi üzerindeki belirtmeden, bu belgenin 19.01.1988 tarih ve 988/66 no.lu yapı ruhsatı esas alınarak hazırlandığı anlaşılmaktadır ancak yapı ruhsatı üzerinde de alan belirtilmemiştir. Yapı ruhsatı üzerinde belirtilen mimari proje üzerinden hesaplanan alan ise 1.658, 94 m²'dir. Bu nedenle yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin de bu alan için hazırlandığı kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapı, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edildiğinden 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 31.08.1989 tarihli "Onaylı Mimari Proje", 19.01.1988 tarih, 988/66 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 15.07.1991 tarih, 991/2995 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamakta olup müşteri tarafından temin edilen 31.12.2019 tarihli M243445EF36CC sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu çalışmanın konusu proje değerlendirme olmayıp 4 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Evliya Çelebi Caddesi, Tarlabası Bulvarı, Şimal Sokak, No:16 Beyoğlu/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un tarihi dokusu açısından önemli lokasyonlarından biri olan Beyoğlu ilçesinde konumlanmaktadır. Beyoğlu ilçesi İstanbul'un en eski yerleşim yerlerinden biri olup ilçenin kimliğini tarihi dokusu oluşturmaktadır. Bölgenin gelişimi turizm ve ticaret odaklı dinamikler üzerinde şekillenmektedir.

Beyoğlu ilçesi ADNKS 2019 verilerine göre 233.323 kişi nüfusa sahip olmakla birlikte günlük nüfus değişim oranının yüksek olduğu bir ilçedir. Konu durum özellikle İstiklal Caddesi üzerindeki ticari ve turistik hareketliliğin yoğun olmasından kaynaklanmaktadır. İstiklal Caddesi'nin Beyoğlu ilçesi için önemini yanı sıra İstanbul ve Türkiye için de ciddi bir ekonomik dinamizm oluşturduğunu söylemek mümkündür. Caddenin ülke ve kent ekonomisine katkısı göz ardı edilemeyecek kadar önemli olmasının yanında son 5-6 yıllık dönemde cazibesinin düşüşe geçtiği görülmektedir. Ancak, halen ciddi ziyaretçi sayısına sahip olan ve ülkeye önemli ekonomik katkısı olan İstiklal Caddesi'nin değerini tamamen kaybetmesinin söz konusu olmadığını söylemek mümkündür. Sahada yapılan araştırmalarda neticesinde 2020 yılının mart ayında pandemi ilan edilen COVID-19 sebebiyle İstiklal Caddesi'nin geçen yıllara göre hareketsiz olduğu ve ticari hareketliliğin olumsuz yönde etkilenmiş olduğu gözlemlenmiştir.



İstiklal Caddesi'ne yaklaşık 250 m mesafede yer alan taşınmazlar, erişilebilirlik açısından merkezi bir lokasyonda ve tercih edilirliliği yüksek bir konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların Taksim'i Eminönü'ne bağlayan önemli ulaşım akslarından biri olan Refik Saydam Caddesi ile olan ilişkisi ise güçlü olup konumlu olduğu yapının bu caddeye yaklaşık 15 m cephesi bulunmaktadır.

Taksim Meydanı'na yakınlığı sebebiyle oldukça avantajlı bir bölgede yer alan taşınmazlar, Refik Saydam Caddesi'ne ve Şimal Sokak'a cepheli olup metro, funiküler, otobüs vb. toplu taşıma araçlarına oldukça yakın konumlu olduğundan, taşınmazlara ulaşım alternatifleri oldukça çeşitlidir. Otobüs durağına ve Şişhane metro durağına yürüme mesafesinde konumlu olan taşınmazların bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde genellikle konsolosluklar, restoranlar, kafeler, hediyelik eşya dükkanları, takı veya giyim mağazaları yer almaktadır. Pera Palace Otel, Radisson Blu Otel, The

Marmara Pera Otel, TRT binası, Odakule İş Merkezi gibi bilinirliği yüksek yapılar taşınmazların yakın çevresinde konumlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu Refik Saydam Caddesi üzerinde ise genellikle turizme hizmet veren oteller bulunmakta olup ayrıca son dönemlerde kafe ve benzeri ticari alanların da arttığı gözlenmiştir.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Şişhane Metro Durağı	150 m
İstiklal Caddesi	250 m
Taksim Meydanı	2 km
Beşiktaş	5 km
Şişli	6 km
E-5 Karayolu	7 km
TEM Otoyolu	12 km
İstanbul Havalimanı	41 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Evliya Çelebi Mahallesi'nde konumlu eski Alarko-DİM İş Merkezi'nde bulunan 1-2-3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında "asma katlı depolu dükkan" olarak, 2-3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler ise "Büro" olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlandığı yapı, onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre 2 bodrum kat + zemin kat + asma kat+ 7 normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmakta ve bodrum + zemin + asma katta 1 adet bağımsız bölüm, normal katlarda 7 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Mevcut durumda depo olarak kullanılan ve inşaat malzemelerinin depolanmakta olduğu 1. nolu bağımsız bölümün bodrum katı yaklaşık 150 m², zemin katı yaklaşık 125 m² ve asma katı ise yaklaşık 75 m² olmak üzere konu bağımsız bölüm toplam yaklaşık 350 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaza giriş zemin kattan ve bina girişinden bağımsız şekilde sağlanmaktadır. Zemin ve asma katı gün ışığı alan taşınmazın bodrum katı gün ışığı almamaktadır. Değerleme konusu diğer taşınmazlara erişim için kullanılan bina girişi zemin katta bulunmakta olup bu taşınmazların bulunduğu katlara erişim asansör ve merdivenler vasıtasıyla sağlanmaktadır. Ancak mevcut durumda asansörün kullanım dışı olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1. normal katta yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm, 2. normal katta yer alan 3 no.lu bağımsız bölüm ve 3. normal katta yer alan 4 no.lu bağımsız bölümün her biri yaklaşık 150 m² brüt alana sahip olup mevcut durumda boş halde bulunmakla birlikte taşınmazların kapıları, pencere doğramaları ve camları sökülmüş durumdadır. Bu üç bağımsız bölümün her birinde alçıpan duvarlarla yapılan bölmelerle odalar oluşturulmuştur. 4 no.lu bağımsız bölümde diğer bağımsız bölümlerden farklı olarak balkon bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapının 1. katından itibaren önu kapanmaz deniz manzarası bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, değerlendirme tarihi itibarıyla metruk durumdadır.

Aşağıda yer alan tabloda taşınmazların mimari projesine göre kat alanları ve katlardaki fonksiyonel dağılımlara yer verilmiştir.

MİMARİ PROJEYE GÖRE FONKSİYONEL DAĞILIM VE ALANSAL BİLGİLER			
Katlar	Fonksiyonlar	Brüt Kat Alanı (m ²)	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)
2.Bodrum Kat	Sığınak, Kazan Dairesi, Su Deposu	155,28	-
1.Bodrum Kat	Dükkana Ait Depo	155,28	
Zemin Kat	Dükkan, Giriş Holü, Bekçi Odası	143,29	350
Asma Kat	Dükkana Ait Asma Kat	111,60	
1. Normal Kat	Ofis, Mutfak, WC, Arşiv	172,06	150
2. Normal Kat	Ofis, Mutfak, WC, Arşiv, Balkon	181,47	150
3. Normal Kat	Ofis, Mutfak, WC, Arşiv, Balkon	173,47	150
4. Normal Kat	Ofis, Mutfak, WC, Arşiv, Balkon	179,22	150
5. Normal Kat	Ofis, WC, Arşiv, Balkon	180,42	150
6. Normal Kat	Ofis, WC	180,66	150
7. Normal Kat	Ofis	181,47	150
TOPLAM		1.658,94	1.400

* 1 no.lu bağımsız bölümün 150 m²'si bodrum, 125 m²'si zemin ve 75 m²'si asma kattadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 adet bodrum kat + zemin kat + asma kat+ 7 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.658,94 m ²
Yaşı	~ 29
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Mevcut değil
Diğer	-

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Dükkan+ Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	800 m ² (Bağımsız bölüm brüt alanları toplamı)
Zemin	Kısmen beton zemin, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Klasik tavan
Aydınlatma	-

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazların, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu, ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmadığı görülmüştür.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazların, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu görülmüş olup taşınmazların yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un tarihi kimliği açısından oldukça önemli bir bölgesinde konumlanmaktadır.
- Levent-Taksim-Hacıosman hattı metro istasyonlarına ve Taksim Meydanı'na yakın konumda bulunan taşınmazlara farklı toplu taşıma araçları ile erişim kolaylıkla sağlanabilmektedir.
- Refik Saydam Caddesi üzerinde konumlu olan ve caddeye yaklaşık 15 m cephesi bulunan ana taşınmaz iyi bir görünürlüğe ve reklam kabiliyetine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar 1. kattan itibaren kapanmaz deniz manzarasına sahiptir.
- Ana taşınmaz için "Otel" olarak düzenlenen ancak yalnızca KTVKK tarafından uygun bulunduğu belirtilen mimari mimari projesi ve yapı ruhsatı müsveddesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup, mevcutta da yasal belgeleri ile uyumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta oldukça bakımsız durumdadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ticari yönden aktif ve bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.
- Konu parselin yakın çevresinde turizm fonksiyonlu gelişim devam etmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkileyebilmektedir.
- Turizm sektörünün son zamanlarda yaşadığı daralma Beyoğlu ilçesinde ticari ve turistik işletmeleri olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik sıkışıklığı yaşanabilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin dükkan ve ofis olarak kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların kiraya emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre kiralanıyor olması dikkate alınarak Pazar kirası için **“Pazar Yaklaşımı”** kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Nadir Bey 0532 321 56 10	Evliya Çelebi Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	250	5.000.000	20.000	* Değerleme konusu taşınmazların komşu parselinde konumludur. * Söz konusu taşınmaz tarihi Haliç Apartmanı'nda konumludur. * Asansörlü binada, 5. katta konumludur. * İçi yapılı olup kısmi tadilat gerektirmektedir. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla daha büyük kapalı alana sahiptir. * Deniz manzarasına sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
2	Remax Guide 0212 283 72 73	Bereketzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	164	3.250.000	19.817	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Bankalar Caddesi üzerinde konumludur, konumsal avantajı vardır. * Asansörlü binada, 2. katta konumludur. * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme benzer kapalı alana sahiptir. * Yaklaşık 40 senelik bir binada konumludur. * Pazarlık payı vardır.
3	Vip Guide İstanbul Gayrimenkul Danışmanlık 0212 293 92 40	Müeyyetzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Satılık	145	2.400.000	16.552	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Asansörlü binada, 3. katta konumludur * İçi yapıldır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölümle benzer kapalı alana sahiptir. * Yaklaşık 40 senelik bir binada konumludur. * Galata Kulesi manzaralıdır. * Yüksek pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede ofis biirm satış fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, Haliç manzarasına hakimiyeti, yapının iç mekan özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, konumlu olduğu kat, kapalı alanı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul satışlarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde ofis nitelikli taşınmazların, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş ve birim satış değerlerinin 14.500-15.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Konut Reality 0212 251 87 87	Evliya Çelebi Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	220	12.000	54,5	* Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde konumludur. * Asansörlü binada, 3. katta konumludur. * İçi yapılı ve oldukça bakımlı durumdadır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla daha büyük kapalı alana sahiptir. * Deniz manzarasına sahiptir. * Küçük birazarlık payı vardır.
2	Income Gayrimenkul 0216 658 58 98	Evliya Çelebi Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	75	4.750	63,3	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olup Meşrutiyet Caddesi üzerinde konumlanmıştır. * Asansörü bulunmayan binada, 4. katta konumludur. * İçi yapılı olup kısmi tadilat gerektirmektedir. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla oldukça küçük kapalı alana sahiptir. * Kısmi deniz manzarasına sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
3	Remax Forever 0212 252 84 34	Evliya Çelebi Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	120	7.800	65	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olup Meşrutiyet Caddesi ve Refik Saydam Caddesi arasında, ara sokakta konumludur. * Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır. * Asansörü bulunmayan binada, 1. katta konumludur. * İçi natamam olup tadilat gerektirmektedir. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Konumlu olduğu parseldeki kot farkından dolayı direkt sokağa erişimi bulunmaktadır. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	RealtyOne Property Management 0212 982 54 11	Evliya Çelebi Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralık	300	15.000	50	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olup Meşrutiyet Caddesi üzerinde konumlanmıştır. * Asansörlü binada, 4. katta konumludur. * İçi yapılı olup kısmi tadilat gerektirmektedir. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla büyük kapalı alana sahiptir. * Deniz manzarasına sahiptir. * Hızlı satış istendiğinden nispeten düşük fiyattan kiralıktır.
5	Vip Guide İstanbul Gayrimenkul Danışmanlık 0212 293 92 40	Müeyyetzade Mahallesi'nde konumlu	Ofis	Kiralanmış / Yaklaşık 1 sene önce	145	9.000	62	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Asansörlü binada, 3. katta konumludur. * İçi yapılıdır. * Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölüme benzer kapalı alana sahiptir. * Galata Kulesi manzaralıdır. * Yaklaşık 40 senelik bir binada konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede ofis birim kira fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, Haliç manzarasına hakimiyeti, yapının iç mekan özellikleri ve bakım durumu, yapı kalitesi, konumlu olduğu kat, kapalı alanı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul satışlarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde ofis nitelikli taşınmazların, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş ve birim satış değerlerinin 56-60.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Wemex Safirline Gayrimenkul 0216 429 82 82	Arapcamii Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	90	2.850.000	31.667	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Tersane Caddesi üzerinde konumludur. * Bodrum kat 30 m ² , zemin kat 30 m ² , 1. kat 30 m ² kapalı alana sahiptir. * Zemin katı, değerlendirme konusu taşınmazın zemin katına kıyasla çok küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Yüksek pazarlık payı vardır.
2	Cüneyt Uğur 0532 323 65 74	Şahkulu Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	140	3.000.000	21.429	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin kısmen daha yoğun olduğu bir aksta konumludur. * Söz konusu taşınmaz 2. derece tarihi eser olan Saltı Pasaj'ında yer almaktadır. * Bodrum kat 80 m ² , zemin kat 60 m ² kapalı alana sahiptir. Bodrum katı kısmen zemin kotu seviyesindedir. * Bodrum kata caddeden, zemin kata pasaj içinden erişim sağlanmaktadır. * Zemin katı, değerlendirme konusu taşınmazın zemin katına oldukça küçük küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı vardır.
3	Erkan Çakmaktaş 0545 608 67 78	Müeyyetzade Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	190	2.500.000	13.158	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin kısmen daha yoğun olduğu bir bölgede üzerinde konumludur. * Bodrum katta 190 m ² kapalı alana sahiptir. * Bodrum katta konumlu olduğundan kat şerefiyesi düşüktür. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede dükkan birim satış fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, aksın ticari hareketliliği ve yaya yoğunluğu, yapının iç mekan özellikleri ve

bakım durumu, yapı kalitesi, kapalı alanı ve bu alanın kat bazında dağılımı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul satışlarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde dükkan nitelikli taşınmazın, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş ve birim satış değerinin 17.500-18.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kapalı Alan (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Partners Gayrimenkul 0212 252 77 90	Şahkulu Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	135	35.000	259,3	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Galip Dede Caddesi üzerinde konumludur. * Zemin kat 50 m ² , 1. kat 85 m ² kapalı alana sahiptir. * Zemin katı, değerleme konusu taşınmazın zemin katına kıyasla çok küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır. * Pazarlık payı vardır.
2	Remax Forever 0212 252 84 34	Şahkulu Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralanmış/ Yaklaşık 1 sene önce	90	16.000	177,8	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir cadde üzerinde konumludur. * Zemin katta bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazın zemin katına kıyasla daha küçük kapalı alana sahiptir. * Natamam olarak kiralanmıştır.
3	Wemex Safirline Gayrimenkul 0216 429 82 82	Arapcamii Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralanmış/ Yaklaşık 1 sene önce	90	12.000	133,3	* Değerleme konusu taşınmaza göre dezavantajlı konumludur. * Söz konusu taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu Tersane Caddesi üzerinde konumludur. * Bodrum kat 30 m ² , zemin kat 30 m ² , 1. kat 30 m ² kapalı alana sahiptir. * Zemin katı, değerleme konusu taşınmazın zemin katına kıyasla çok küçük kapalı alana sahiptir. * Söz konusu taşınmaz bakımlı durumdadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalara göre; taşınmazların bulunduğu bölgede dükkan birim kira fiyatını etkileyen faktörler arasında; taşınmazların bulunduğu cadde veya sokak ve bu aksla olan ilişkisi, aksın ticari hareketliliği ve yaya yoğunluğu, yapının iç mekan özellikleri ve bakım

durumu, yapı kalitesi, kapalı alanı ve bu alanın kat bazında dağılımı gibi etkenler yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede; gayrimenkul piyasasını turizm, ticaret ve hizmet sektöründeki hareketlilikler belirlemekte olup son dönemlerde İstiklal Caddesi ve çevresinde gayrimenkul satışlarının durgun olduğu belirtilmektedir. Yapılan emsal araştırmaları neticesinde taşınmazların, değerine etki edecek tüm faktörler değerlendirilmiş ve dükkan nitelikli bağımsız bölümün birim kira değerinin 68-72.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- OFİS SATIŞ

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	20.000	19.817	16.552
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	-10%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-15%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	-10%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-2%	5%	5%
	Kullanım Alanı	2%	1%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		16.200	14.447	14.748

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- OFİS KİRA

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	54,55	63,33	65,00	50,00	62,07
	Pazarlık Payı	-2%	-5%	-5%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	5%	0%
	Yenileme Masrafları	-5%	0%	0%	0%	-10%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	8%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	5%	-5%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-5%	0%	0%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-1%	-2%	5%	-2%	-1%
	Kullanım Alanı	2%	-3%	-1%	3%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	-10%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		51,29	57,16	61,13	50,40	62,74

* Ofisler için karşılaştırma tabloları, 2. katta bulunan 1 no.lu bağımsız bölüm dikkate alınarak hazırlanmıştır. Değerlemeye konu "ofis" nitelikli diğer bağımsız bölümlerin değer tespiti, bu bağımsız bölüme göre şerefiyelendirilerek yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN SATIŞ

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	31.667	21.429	13.158
	Pazarlık Payı	-8%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-5%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-15%	-10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-10%	55%
	Kullanım Alanı	-15%	-12%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	15%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		17.480	15.879	18.750

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- DÜKKAN KİRA

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	259,26	177,78	133,33
	Pazarlık Payı	-15%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	10%	10%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-15%	-10%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-35%	-35%	0%
	Kullanım Alanı	-8%	-15%	-15%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		70,52	58,67	88,00

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Pazar Değeri:

YASAL DURUMDA PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				
Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	Bodrum+ Zemin+ Asma	350	18.000	6.300.000
2	1	150	15.000	2.250.000
3	2	150	15.100	2.265.000
4	3	150	15.100	2.265.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				13.080.000
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ				13.080.000

Pazar Kirası:

YASAL DURUMDA PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASİ				
Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Taşınmazın Pazar Kirası (TL)
1	Bodrum+ Zemin+ Asma	350	70,00	24.500
2	1	150	58,00	8.700
3	2	150	60,00	9.000
4	3	150	60,00	9.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASİ				51.200
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM PAZAR KİRASİ				51.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Taşınmazlara yakın konumlu, 3. katta yer alan 145 m² alanlı ofis, 2.400.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 9.000 TL'den kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 9.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.400.000 = 0,045$$

- Taşınmazlara yakın konumlu, zemin katta yer alan 90 m² alanlı, sahibi tarafından aylık 16.000 TL'den kiralanmış olan dükkanın 3.850.000 TL fiyat ile satılabileceği görüşü alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 16.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.850.000 = 0,049$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; ofisler için 56-60 TL/m²/ay, dükkan için 68-72 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı ofisler için % 4,5, dükkan için % 5,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						
Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (TL/m ²)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	Bodrum+ Zemin+ Asma	350,00	70,00	24.500	5,0%	5.880.000
2	1	150,00	58,00	8.700	4,5%	2.320.000
3	2	150,00	60,00	9.000	4,5%	2.400.000
4	3	150,00	60,00	9.000	4,5%	2.400.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						13.000.000
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ						13.000.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımları ile uyumlu olarak **"ticaret"** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL ve üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	2.000 TL ve üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

31 Temmuz 2020 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı doğrultusunda pazar kirasında ise %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaat Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 21.12.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Turizm+ Hizmet + Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı, imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiştir.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 31.08.1989 tarihli “Onaylı Mimari Proje”, 19.01.1988 tarih, 988/66 no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 15.07.1991 tarih, 991/2995 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölümün ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne **“dükkan”** ve değerlemeye konu diğer bağımsız bölümlerin **“ofis”** olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının taşınmazların değerine ve hukuki durumuna herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, taşınmazların devredilebilmesini engelleyecek herhangi bir kayıt olmadığı gibi taşınmazların devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama da bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “arsa” nitelikli değildir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	13.080.000
Gelir Yaklaşımı	13.000.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin dükkan ve ofis olarak kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına konu edilmesinden çok gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin kiralama işlemleriyle karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımı ile hesaplanan toplam pazar kirası da takdir edilmiştir.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	51.000

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	29.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	13.000.000.-TL	Onüçmilyon.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	15.340.000.-TL	Onbeşmilyonüçyüzkırkbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	51.000.-TL	Ellibirbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	55.080.-TL	Ellibeşbinseksen.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Bora Can KARA

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293